

Cichero, Pilar; Gómez López, Claudia

Apropiación de las plusvalías urbanas en el AMET de Tucumán: El caso de la Avenida Presidente Perón

V Seminario Internacional Desigualdad y Movilidad Social en América Latina

31 de mayo y 1º y 2 de junio de 2017

Cichero, P.; Gómez López, C. (2017). Apropiación de las plusvalías urbanas en el AMET de Tucumán: El caso de la Avenida Presidente Perón. V Seminario Internacional Desigualdad y Movilidad Social en América Latina, 31 de mayo y 1º y 2 de junio de 2017, Ensenada, Argentina. EN: . En Memoria Académica. Disponible en: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.10613/ev.10613.pdf

Información adicional en www.memoria.fahce.unlp.edu.ar



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

APROPIACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS URBANAS EN EL AMET DE TUCUMÁN. EL CASO DE LA AVENIDA PRESIDENTE PERÓN

Pilar Cichero, Claudia Gómez López.

Centro de Estudios sobre el Territorio y el Hábitat Popular (CETyHaP), Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán (FAU-UNT).

pilycichero@gmail.com, claugolo@gmail.com.

RESUMEN

La avenida Perón es una de las obras de infraestructura con gran impacto en el desarrollometropolitano de Tucumán en los últimos 20 años. Es una vía de acceso troncal hacia la ciudad de Yerba Buena que permitió la expansión noroeste de la ciudad modificando un suelo agrícola por urbano residencial de alto nivel social.

Actualmente se han localizado actividades complementarias al uso residencial y otras compatibles como el campus del Colegio Santa Rosa, el centro comercial Open Plaza, la universidad privada del Norte Santo Tomás de Aquino, complejos de oficinas, entre otros.

La mayor parte de la población de menores recursos que habitaba en sitios próximos a la avenida, ha migrado hacia otros sectores de la ciudad, muy pocos permanecen extramuros de las urbanizaciones cerradas, produciendo una fuerte fragmentación socio-espacial.

En esta investigación se analiza el cambio de uso del suelo sobre esta vía de acceso determinando quiénes son los actores sociales que se apropian efectivamente de las plusvalías urbanísticas producidas por dicha construcción. Se trabaja con tres cortes temporales: antes de la construcción (principios década de los 90), durante las primeras intervenciones en el sector (década del 2000) y la situación actual sobre imágenes satelitales procesadas con SIG.

PALABRAS CLAVES

PLUSVALÍAS URBANAS – FRAGMENTACIÓN SOCIO-ESPACIAL.

JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

Se trabaja con una de las áreas más dinámicas del AMET de Tucumán, de los últimos años, la cual registra un gran cambio en el uso del suelo, que debe su desarrollo a un mega emprendimiento de origen público, permitiendo la urbanización de un extenso sector hasta ese momento agrícola. Por lo tanto, la obra pública es la que da accesibilidad al sector y permite el desarrollo de los terrenos aledaños a la avenida. Es un claro ejemplo de cómo el sector privado se apropia de las plusvalías urbanas producidas por la intervención del Estado. En ese proceso de cambio, la mayor parte de la población de menores recursos que habitaba en sitios próximos a la avenida, ha migrado hacia otros sectores de la ciudad, o bien, permanecen extramuros de las urbanizaciones cerradas, produciendo una fuerte fragmentación socio-espacial.

Los cambios dinámicos ocurridos en Yerba Buena han llevado a la municipalidad a generar cambios normativos como el corrimiento de los límites y la reelaboración del código de edificación urbanística para poder acoger los nuevos usos que se instalan en el sector.

OBJETIVOS

Analizar el cambio de uso del suelo producido sobre esta vía de acceso, determinando quienes son los actores sociales que se apropian efectivamente de las plusvalías urbanísticas generadas por dicha construcción.

METODOLOGÍA

Se trabaja mediante tres cortes temporales: antes de la construcción (principios década de los 90), durante las primeras intervenciones en el sector (década del 2000) y la situación actual sobre imágenes satelitales, en una plataforma SIG.

1. Búsqueda de información sobre el desarrollo del sector, antes de la década de los 90.
2. Clasificación de los usos del suelo, teniendo en cuenta si son de promoción pública o privada, según las siguientes categorías:

- Educación: escuelas públicas y otras instituciones privadas como universidades y colegios.
- Comercios: al no existir ningún tipo de intervención provincial o municipal, se identifican los centros comerciales de abastecimiento y consumo, que suponen construcciones con diversidad de funciones y grandes comercios aislados como concesionaria de autos, emprendimientos gastronómicos, etc. No se consideran para dicho análisis los comercios pequeños en viviendas individuales.
- Servicios: se consideran los grandes predios de depósitos.
- Equipamientos: se consignan espacios verdes de uso público como plazas, parques, y equipamiento deportivos, tanto de uso público como canchas de fútbol y de uso privado como grandes clubes, aeroclub, etc.
- Residencial: se divide en cuatro tipos. Los barrios de promoción pública, producidos, a través del IPV (Instituto Provincial de la Vivienda), de la CPA (Caja Popular de Ahorros) o el BHN (Banco Hipotecario Nacional). De promoción privada, clasificados en urbanizaciones cerradas (countries y barrios cerrados) y loteos de vivienda individual. Por último, los asentamientos populares, que no poseen una regularización de la situación dominial.
- Suelo rural: en el que se distinguen el suelo agrícola y el rústico (suelo sin uso).

3. Análisis de los datos obtenidos.

4. Elaboración de mapas temáticos y tablas con porcentajes de los diversos usos.

5. Desarrollo de conclusiones como reflexiones para análisis posteriores.

DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

Evolución de Yerba Buena en relación al AMET de Tucumán

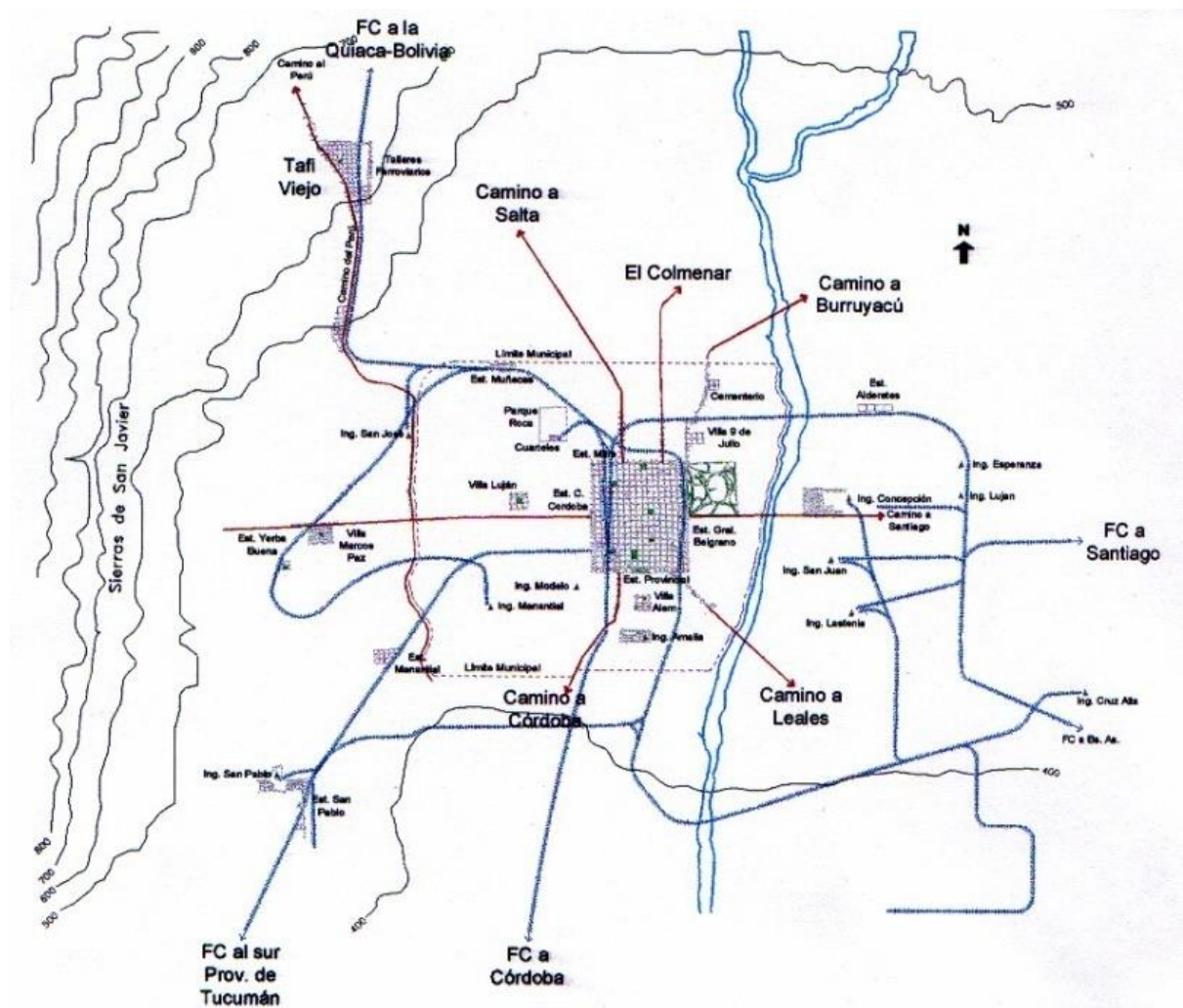
El municipio de Yerba Buena tuvo sus orígenes alrededor de la Villa Yerba Buena y la Villa Marcos Paz, ambas desarrolladas sobre el piedemonte de la sierra de San Javier y sin vinculación urbana entre ellas, aunque se encontraran separadas a un kilómetro de distancia, aproximadamente. La primera, de finales del siglo XIX, emplazada en la

intersección de las actuales avenidas Aconquija y Solano Vera, corresponde a los primeros intentos de trazado urbano, generado alrededor de la Plaza Vieja, donde posteriormente, se ubicaron las primeras instituciones públicas.

A principios del siglo XX, se funda, sobre avenida Mate de Luna (actual Aconquija), la Villa Marcos Paz, considerado el primer núcleo urbano, cívico y jurídico, compuesto por 25 manzanas y creado por la Ley Provincial N° 898, (Malizia, 2011). Esta ley estipula no sólo la medida de los solares, sino también la destinación de tierras para algunas funciones específicas y cuestiones estéticas (Ferrari, 2001).

Dicha villa, comienza a experimentar un sostenido desarrollo debido a la llegada de un ramal del Ferrocarril Noroeste Argentino, en 1909 y la extensión de la avenida Aconquija, en 1912, la cual actúa como eje trocal de crecimiento (Figura 1). Ambas intervenciones permitieron que la zona se “consolidara como un enclave suburbano con casas de veraneo o fin de semana”(Viola,2000 y Ferrari, 2001b)” (Malizia, 2011: 90).

Figura N°1. Plano de Tucumán y sus alrededores, hacia 1915.

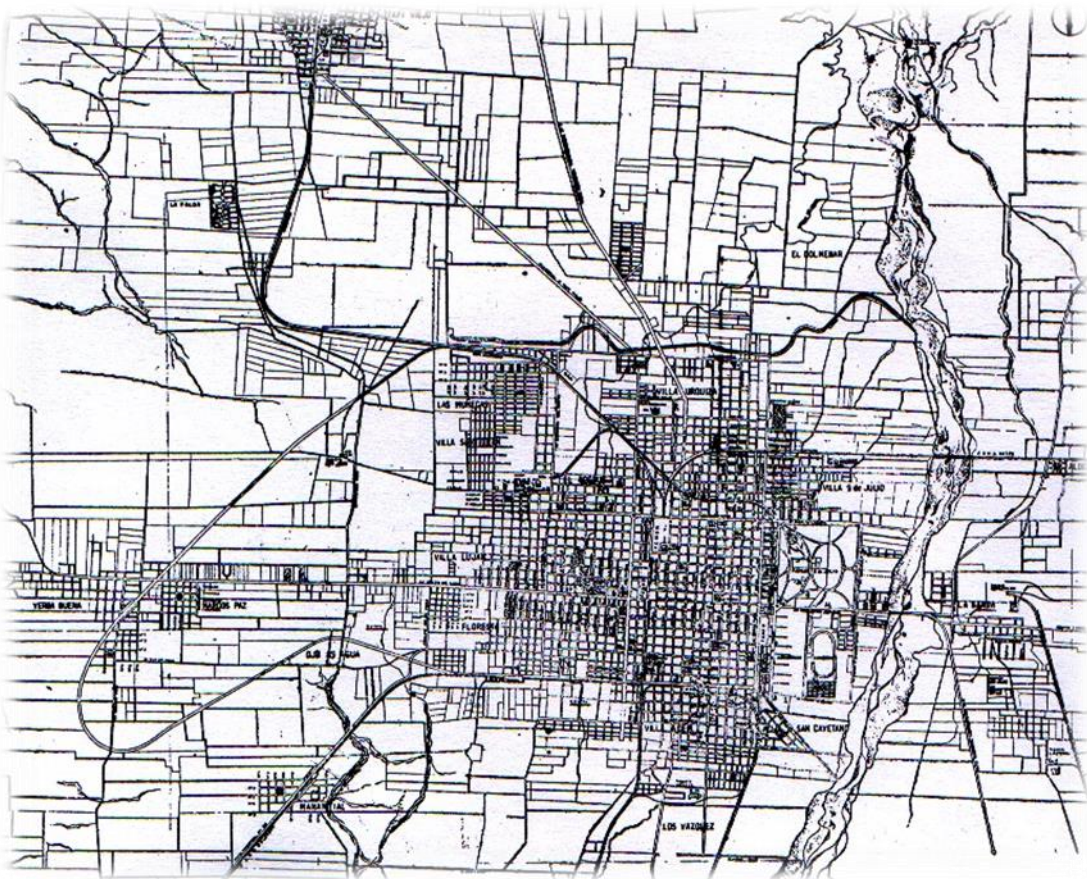


Fuente: Sosa Paz y Kaliman; citado por Gómez López, 2001, p. 131.

El crecimiento urbano de la zona, consiste en la paulatina sustitución de tierras cultivadas por sectores urbanizados, intercalando el campo labrado con loteos proyectados libremente, sin planificación territorial previa. Esto ocurre cuando los propietarios de las tierras vieron la posibilidad de urbanizar, debido al aumento de población y por eso comienzan a lotear sectores de sus propiedades a partir de 1940 (Ferrari, 2001:58).

La vinculación de Yerba Buena con San Miguel de Tucumán, constituye un proyecto formulado tempranamente en el “Estudio del Plan Regulador de San Miguel de Tucumán 1956-1986” (Figura 2). Dicho trabajo sostiene que, durante los años '50, las residencias de las villas veraniegas (Yerba Buena y Marcos Paz), comienzan, de a poco, a ocuparse de manera permanente (Calcaprina, 1958:41).

Figura 2: Planta de San Miguel de Tucumán para 1956.



Fuente: Calcaprina, 1958; citado por Gómez López, 2001, p.141.

Durante las décadas del '60 y '70 se produce una urbanización lineal sobre la avenida en la que se localizan viviendas de lujo para la población que migra del área central,

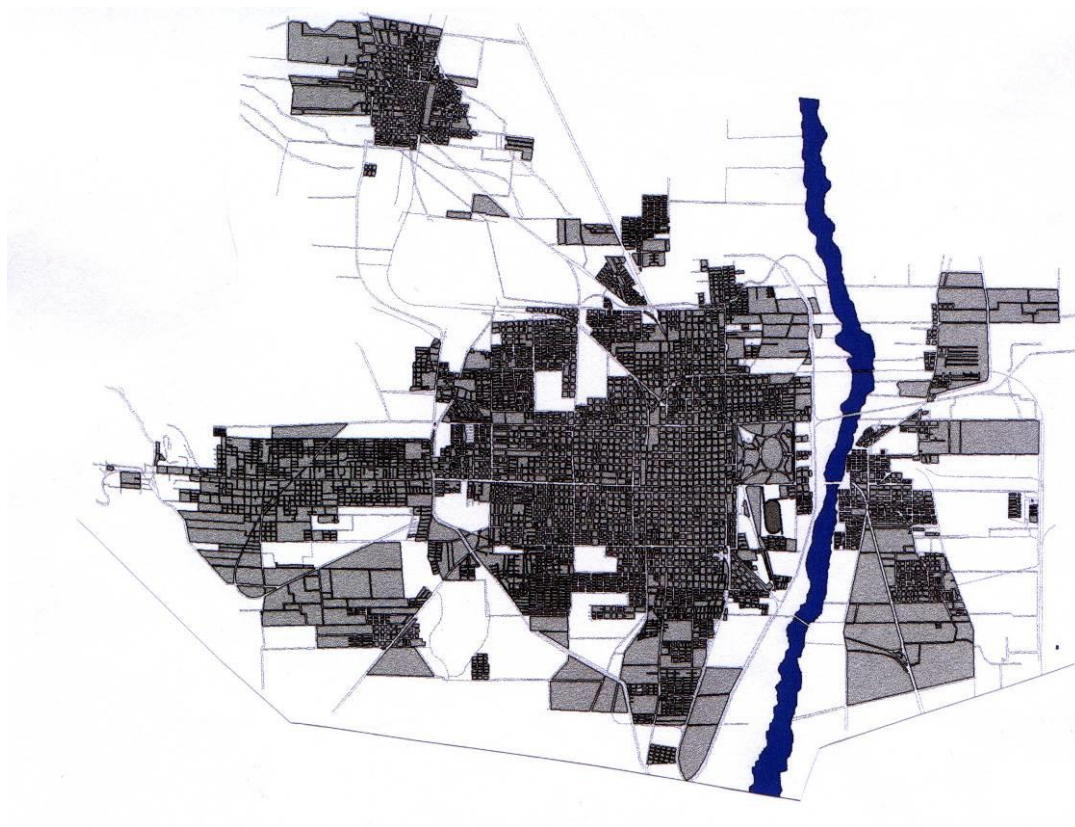
optando por un modelo de vida suburbana basado en la accesibilidad del automóvil privado.

En la década de los '70 comienza en la ciudad de Tucumán la construcción de numerosos conjuntos de promoción pública de vivienda a cargo del Banco Hipotecario Nacional (BHN), la Caja Popular de Ahorros de la provincia (CPA) y el reciente Instituto Provincial de la Vivienda (IPV).

En el sector de estudio, aparecen barrios de promoción pública, aislados del continuo espacial, que marcan una fuerte tendencia hacia la urbanización de dicha zona. El primero es el barrio Horco Molle, ejecutado por el IPV, a mediados de los '70. En los '80 el BHN financia el barrio Aconquija y a través del IPV, se construyen, el barrio Telefónico, hacia el oeste de la avenida y los barrios San José, Nicolás Avellaneda II y CGT, próximos al Camino del Perú.

Hacia 1980 se evidencia claramente la conformación de la incipiente área metropolitana de Tucumán (Figura 3). Esto se produce debido al desarrollo sobre el eje de 24 de Septiembre - Mate de Luna, de San Miguel de Tucumán, continuando hacia el oeste por la avenida Aconquija perteneciente a Yerba Buena y hacia el este con la avenida Martín Berhoso sobre Banda del Río Salí.

Figura 3: Plano del Área Metropolitana de Tucumán de 1980.

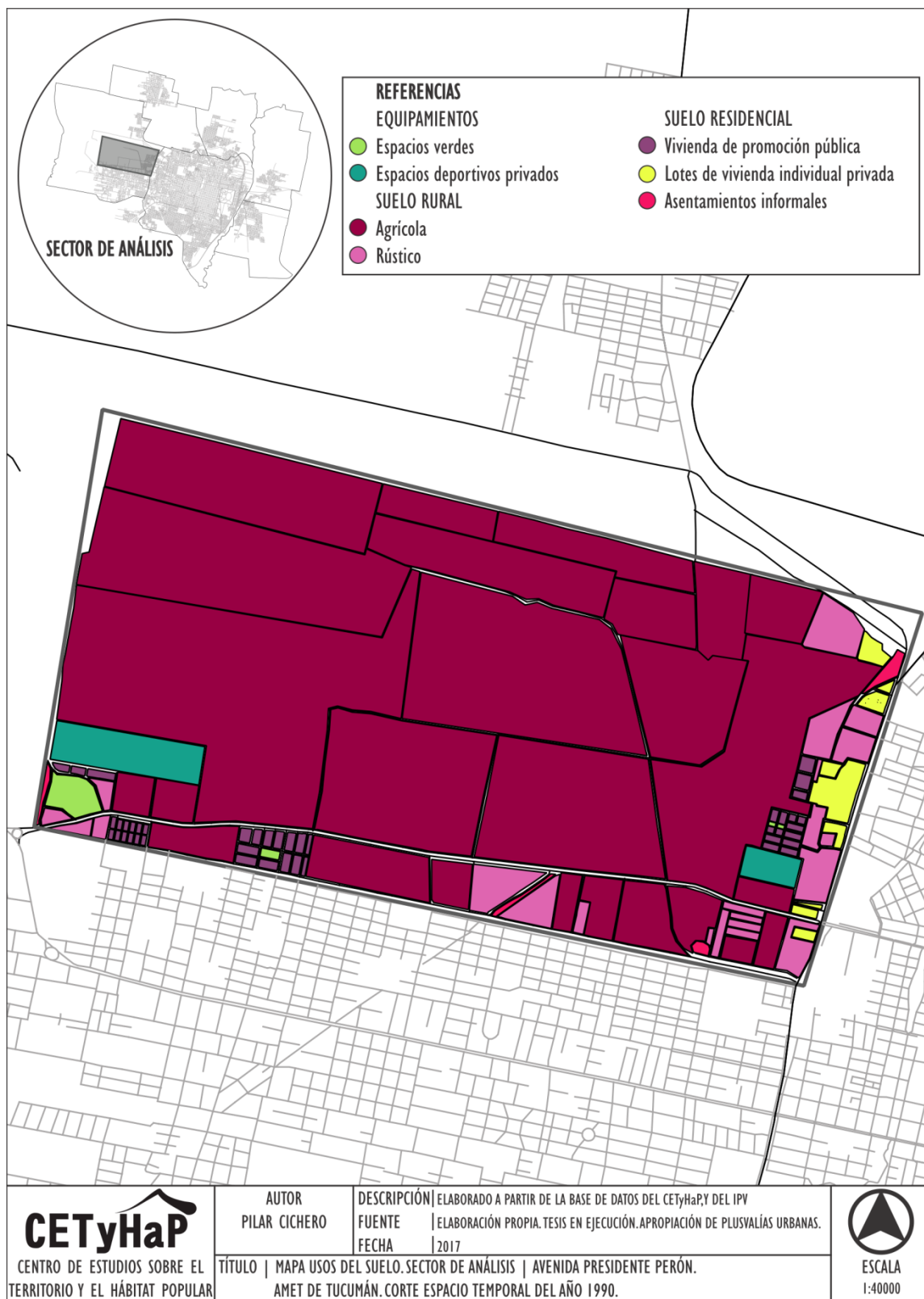


Fuente: Gómez López, 2001, p. 157.

Evolución del sector de análisis hacia 1990

El primer corte espacio-temporal corresponde al período anterior a la construcción de la avenida, donde el sector no se encuentra desarrollado (Figura 4).

Figura 4: Mapa de uso del suelo del sector de análisis de 1990.



Fuente: Elaborado sobre la base de imagen satelital Landsat (1990), adaptación de los datos del CETyHaP (2017).

Los datos recolectados del análisis muestran que el uso del suelo es principalmente, el rural (93,4%): el 88,2% es agrícola, destinado a cultivos de caña y cítricos, el 5,2% corresponde a suelo rústico.

Existen 5 barrios de promoción pública, ocupando el 1,5% del suelo, mientras que los terrenos destinados a vivienda individual privada comparten el mismo porcentaje.

Sólo el 0,7% del suelo es utilizado como espacios verdes, donde aparecen el predio de La Olla y las plazas de los conjuntos habitacionales públicos antes mencionados. Dicho predio se trata de un terreno vacante, cuyo destino original era la construcción de un estadio futbolístico mundialista que nunca se realizó.

Otro uso incipiente con el 2,5% es el deportivo, únicamente de carácter privado representado por el Aeródromo Mauricio Gilli, conocido como Aero Club Tucumán y el Club Tucumán Rugby.

Cabe destacar la presencia de 3 asentamientos populares: uno sobre la ex vía del ferrocarril, y dos al este del sector, correspondiente al 0,4%.

El crecimiento urbano de Yerba Buena durante la década de los '90

El desarrollo acelerado del sector se produce a partir de la apertura de la avenida Presidente Perón en el año 1993. La misma se lleva a cabo gracias a la sesión de tierras producida por don José Frías Silva, principal propietario de los terrenos aledaños a la avenida, marcando la nueva tendencia de crecimiento.

“Esta vía actúa como canal subsidiario al eje de la Av. Mate de Luna - Aconquija (descentralizando el tráfico entre YB y SMT). El paisaje urbano muestra una vía de circulación, pavimentada e iluminada, campos hacia los laterales, cañaverales hacia el norte, algunas casas, pocos barrios, la vista al cerro hacia el oeste, un gran porcentaje de suelo disponible por su poca ocupación urbana” (Ferrari, 2001:63).

Para comprender el posterior desarrollo inmobiliario operado en Yerba Buena, particularmente en el área de estudio, es necesario destacar la incidencia de los instrumentos normativos operantes. Tal es el caso del código sancionado el 22 de junio de 1994, bajo la figura de la ordenanza municipal N° 613, el Código de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad de Yerba Buena.

Dicho documento se encuentra organizado en cuatro: el primero, de análisis y diagnóstico. El segundo corresponde a generalidades, conceptos y normas de aplicación. El tercero, define la zonificación y sus características. Y el cuarto, contienen los planos.

Gómez López (2001) sintetiza:

Con respecto al diagnóstico que se realiza del término municipal se identifican los siguientes problemas sobre los que se proponen pautas de actuación:

1. La centralidad, referida a la concentración de actividades a lo largo de las principales vías de circulación.
2. La desestructuración periférica: correspondiente a la presencia de barreras urbanísticas, insuficiencia o inexistencia de equipamientos comunitarios, carencia de formalización de los espacios públicos, deterioro de la calidad física, etc.
3. Indiferencia a los grandes referentes urbanos: insuficiencia de conectores transversales (desde el punto de vista de la accesibilidad y de la identidad de los mismos), especialización funcional, deterioro ambiental, inadecuada relación con los referentes urbanos (montaña, el río y los parques), etc.
4. Valoración de los suelos: referido a la concentración de actividades terciarias sobre la avenida Aconquija y en algunas áreas residenciales producto de la especulación inmobiliaria.
5. Deterioro de la ciudad: presencia de numerosas viviendas abandonadas y grandes bolsones de tierra vacantes, descontrol arquitectónico de la masa del tejido residencial, y falta de revalorización de Hitos urbanos.
6. Identidad atacada, debido a la superposición y grandes falencias administrativas.

Por todo esto, el código fija como objetivos y pautas a cumplir:

1. Recuperación de la identidad urbana.
2. Reconstrucción del paisaje urbano.
3. Integración en cambio de dispersión.
4. Recuperación y formalización del espacio público
5. Recuperación del sistema vial como paisaje y como lugar urbano
6. Determinación y diseño de los bordes del llamado fragmento urbano

7. Determinación de los fragmentos urbanos ciudad-región
8. Freno de la disección, evitando el zoning mono-funcional
9. Integración del tejido urbano periférico
10. Recuperación de la urbanidad barrial
11. Utilización del patrimonio acumulado
12. Reconsideración del papel de la arquitectura como señalador de identidad urbana
13. Creación de instrumentos de regulación adecuados. (p. 197).

La Municipalidad de Yerba Buena, divide el término municipal en siete unidades ambientales analizando como se estructura cada una de ellas. El área de estudio comprende las siguientes unidades ambientales: UA1 y UA4, para el sector sur de la Avenida Presidente Perón. UA6 y UA7, corresponden al sector norte de dicha avenida. Además, la avenida es considerada por la ordenanza una vía de carácter metropolitano, por lo tanto deberá ser tratada como espacio Urbano, diseñada para no ser un simple viaducto de circulación y evitar que se convierta en un límite.

Con respecto al capítulo dos, los usos permitidos para las cuatro unidades que posee el sector son: RM (residencial predominante, densidad media), RMA (vivienda predominante, densidad media alta), RB (residencial exclusivo, densidad baja, tejido aislado), RMB (vivienda predominante densidad media baja) y CMA (comercial predominante, densidad media alta).

Por último, se destaca una especificación realizada sobre la zona de la ex vía del ferrocarril, entre la Avenida Presidente Perón y calle Las Higuieritas, donde se propone su integración a la trama urbana, por medio de un parque como elemento de transición (Yerba Buena, 1994, p.87), la cual no considera el hecho que dicho terreno, se encuentra ocupado por un asentamiento popular, con más de 50 años de antigüedad en el sitio, demostrando que, incluso, el instrumento regulador utilizado por el propio estado expulsa a los sectores de menores recursos, generando un proceso de gentrificación.

Ferrari (2001) sostiene:

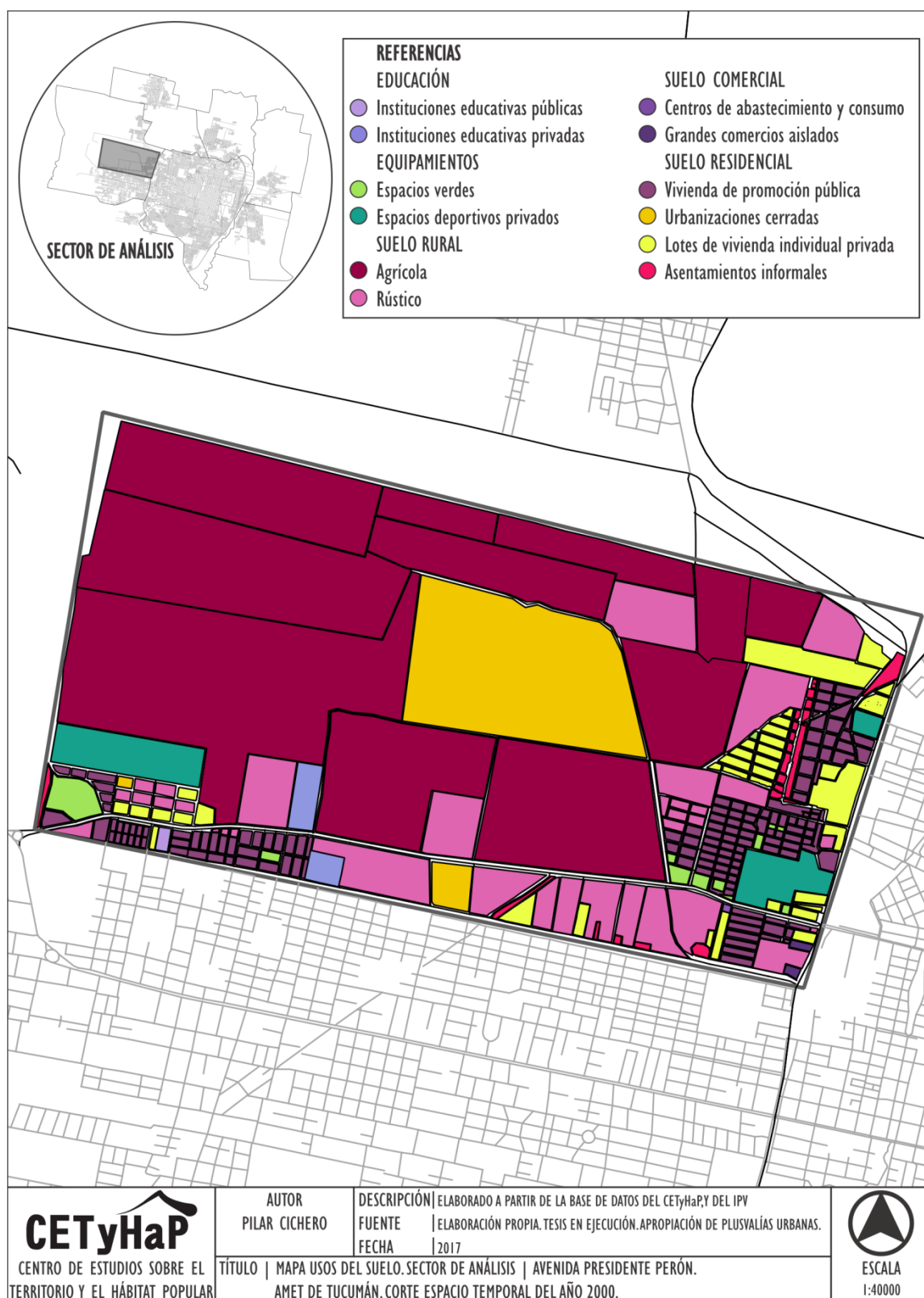
Hasta 1998, el municipio poseía disponibilidad de terrenos que aún no habían sido ocupados con el tejido urbano no consolidado todavía en algunos sectores, provocando que los inversores (por interés privado) hicieran divisiones

arbitrarias de la tierra, creando solares inconvenientes para su uso y función (sobre todo para vivienda). (p.10).

La avenida Presidente Perón en el 2000: los nuevos usos de suelo

El siguiente corte espacio-temporal corresponde al año 2000 (Figura 5). La avenida ya se encuentra no sólo construida sino también, consolidada con iluminación y parquización hacia ambos márgenes y en la platabanda central.

Figura 5: Mapa de uso del suelo del sector de análisis del 2000.



Fuente: Elaborado sobre la base de imagen satelital Landsat (2000), adaptación de los datos del IPV (2013) y CETyHaP (2017).

El desarrollo de suelo por promoción pública de vivienda pasa del 1,5% del periodo anterior al 5,6% en este. Cabe aclarar que los nuevos conjuntos construidos, durante

estos 10 años, se encuentran localizados hacia el este próximos al Camino del Perú que es la zona con mayor desarrollo de vivienda de interés social en el AMET de Tucumán durante la década de los 80.

Respecto a la urbanización informal se muestra un incremento del 0,4% al 0,9% del total de la superficie del sector. Esto se debe a nuevos asentamientos: 3 pequeños y dispersos sobre calle Las Higuieritas, al sur del sector cuya incidencia es mínima, comparada con el que se encuentra sobre el canal de desagüe pluvial del canal oeste, al noroeste del sector.

El hecho más significativo que se registra en este período de análisis es la aparición de dos urbanizaciones cerradas, con un 10,7% del suelo (Jockey Club y Las Colinas 1). Este último marcará la posterior tendencia tipológica del sector.

Junto a estas intervenciones aparecen con el 0,9%, 2 emprendimientos privados educativos: Colegio Santa Rosa y Colegio San Patricio. Sólo con el 0,1% del suelo, se encuentra la Escuela Petrona C. de Adami, conocida como "Abejitas", de carácter municipal inaugurada en el año 1998.

Los equipamientos urbanos, aumentan tanto los espacios deportivos privados que pasan de 2,5% a 3,5% y los espacios verdes pasan de 0,7% a 1% de la superficie total del sector. Cabe destacar que este último, corresponde a plazas de los barrios de promoción pública, únicamente.

Otro cambio registrado en comparación al período anterior es la presencia del suelo comercial, que comienza a desarrollarse en el sector, de manera incipiente, con un 0,3% del uso del suelo, ubicándose al este del sector sobre la avenida Camino del Perú.

Por último, el 73% del suelo es rural, por lo tanto, sigue siendo el uso predominante del sector (57% agrícola y 16% suelo rústico).

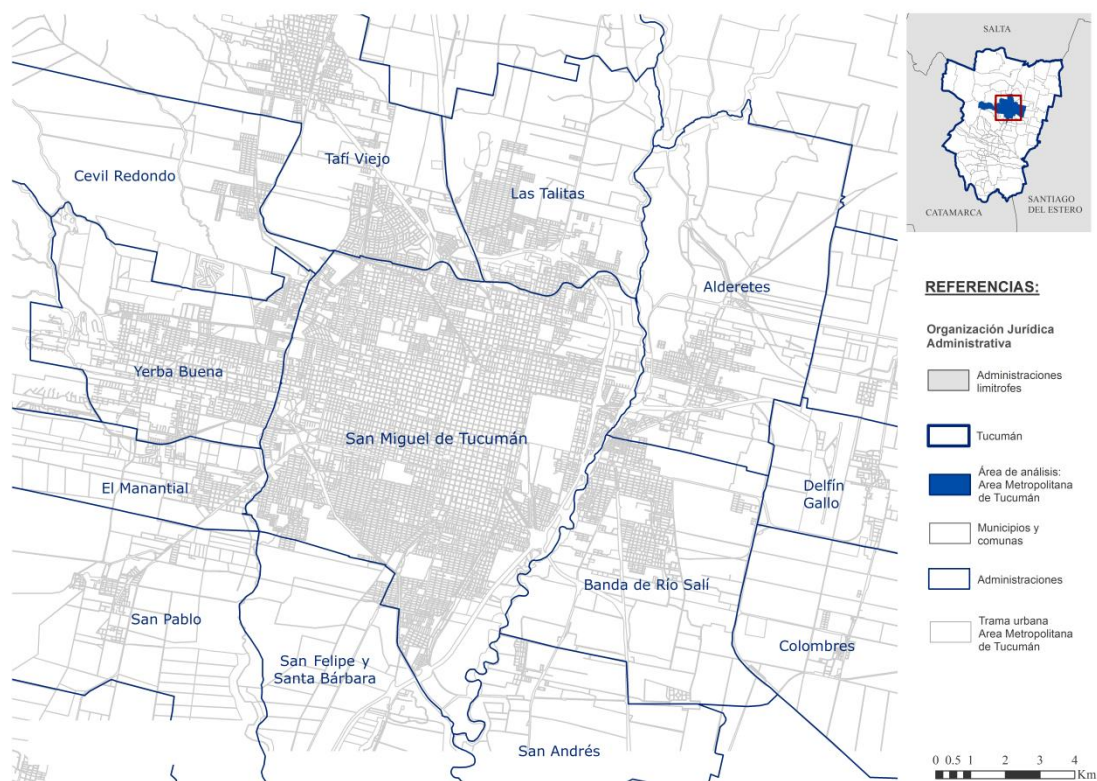
La avenida Presidente Perón en la actualidad.

Durante esta década se observan los siguientes procesos discriminados entre: la evolución de la mancha del AMET de Tucumán y el desarrollo del propio municipio de Yerba Buena.

La paulatina pérdida de calidad de vida, tanto en el área central de la ciudad, como en los barrios residenciales Norte y Sur, marca una importante migración de las clases alta y media alta, hacia Yerba Buena.

La última corona de expansión del AMET presenta una conurbación entre los municipios y comunas rurales del arco pedemontano: Yerba Buena, San José, Cebil Redondo, Villa Carmela y Tafí Viejo (Figura 6). La construcción del mega emprendimiento de Lomas de Tafí, ejecutado por el IPV, conurba el municipio de San Miguel con el de Tafí Viejo.

Figura 6: Limites Jurisdiccionales del AMET de Tucumán.



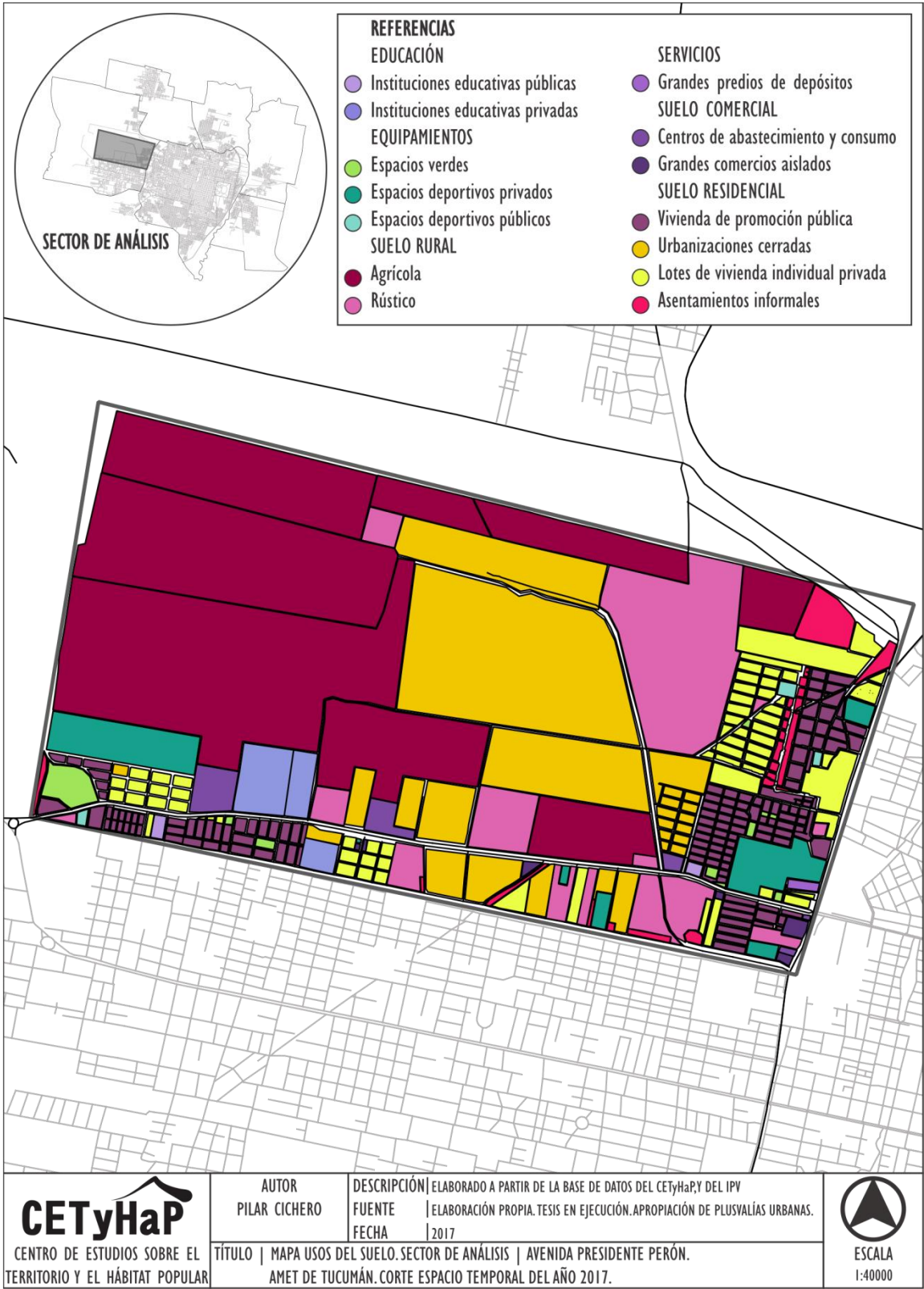
Fuente: Castañeda Nordmann, 2016 (inédito), citado en Cichero, 2016, p.3.

Respecto a la evolución de Yerba Buena se produce una consolidación de un eje comercial, sobre la avenida Aconquija, abarcando diversas jerarquías y ámbitos de difusión. Esto produce la desaparición del uso residencial sobre la misma. El asfaltado de las calles perpendiculares a la avenida Aconquija, hacia el sur y las perpendiculares que la vinculan con la avenida Presidente Perón, producen un completamiento del tejido residencial hacia el norte del municipio, eliminando de manera acelerada, el suelo considerado, hasta ese momento, rural (Figura 7).

Aparecen nuevos centros comerciales, localizados sobre ejes circulatorios de buena accesibilidad que operan a escala metropolitana: shopping el Portal, shopping Yerba Buena, Shopping el solar del cerro ubicados sobre la avenida Aconquija o en predios

próximos a ella y los recientes complejos comerciales de abastecimiento periódico como Open Plaza y City Place, ubicados sobre la avenida Presidente Perón.

Figura 7: Mapa de uso del suelo del sector de análisis del 2017.



Fuente: Elaborado sobre la base de imagen satelital Landsat (2017), adaptación y completamiento de los datos del IPV (2013) y CETyHaP (2017).

A pesar que el suelo rural sigue siendo mayoritario (41,7% agrícola y 11,5% rustico) el sector se encuentra claramente urbanizado, y con una gran tendencia de completamiento del tejido urbano.

Ambos márgenes de la avenida se encuentran prácticamente urbanizados, donde la mayoría de los terrenos vacantes restantes se encuentran en estado rústico, es decir, próximos a cambiar de uso.

El suelo residencial dominante, con el 24,6% del total, corresponde a urbanizaciones cerradas, tanto de barrios cerrados, como countries. La diferencia, entre ambos, es que este último, posee espacios de uso común (denominados amenities). Dicha tipología destinada a grupos de alto poder adquisitivo es la que define el imaginario colectivo, no sólo del sector, sino también del oeste del AMET de Tucumán.

Los emprendimientos comerciales (1,3% del suelo) acompañan esta tendencia, al igual que las instituciones educativas de carácter privado, que pasan del 0,9% al 2,1%, debido a la aparición del campus de la Universidad Santo Tomás de Aquino, así como también los nuevos emprendimientos terciarios para oficina como Alter City.

Respecto a los equipamientos urbanos, aparecen espacios deportivos públicos (0,2% del suelo), pero en la mayoría de los casos no posee mobiliario, sólo las canchas de fútbol, por otro lado el espacio deportivo privado sigue en aumento pasando de 3,5% a 3,9%. Se muestra además, una disminución de los espacios verdes, (de 1% a 0,8%), debido a que una de las plazas ubicada sobre la avenida de análisis se convirtió en una institución educativa, de carácter público, escuela Salobreña, ejecutada con el Plan Nacional 700 escuelas.

Cabe destacar el caso del Barrio Las Marías, financiado por el IPV que se consigna en el corte anterior como vivienda de promoción pública y en el presente aparece como barrio cerrado. Esto se debe a la voluntad de sus residentes de cerrarlo y controlar los accesos transformando su tipología residencial, por esta razón la vivienda de promoción pública disminuye de 5,6% a 5%.

Respecto al desarrollo de loteos privados para vivienda individual, se observa un importante incremento pasando del 4% al 6,7% del suelo total del sector.

Si bien los asentamientos informales crecen pasando del 1% al 2% su incidencia es francamente despreciable en relación a las superficies de los otros desarrollos inmobiliarios, pero su ubicación pone en evidencia la fragmentación socio-espacial que sufre no sólo el área de estudio, sino también la ciudad.

CONCLUSIONES

Para reflexionar sobre los cambios de usos del suelo operados en el sector a partir de la apertura de la avenida Presidente Perón, se elabora la siguiente tabla, la cual permite una interpretación general de los datos obtenidos en el análisis.

Tabla 1: Síntesis de mapas temáticos, de los tres períodos analizados.

AÑO	1990		2000		2017	
USOS DEL SUELO	AREA	PORCENTAJE	AREA	PORCENTAJE	AREA	PORCENTAJE
Instituciones educativas públicas	0	0	1,4	0,1	2,3	0,2
Instituciones educativas privadas	0	0	12,9	0,9	29,4	2,1
Asentamientos Informales	5,8	0,4	12,7	0,9	25,0	2
Vivienda de promoción pública	21,8	1,5	78,8	5,6	75,0	5
Espacio Verde	9,3	0,7	14,0	1	11,4	0,8
Espacio Deportivo público	0	0	0	0	2,5	0,2
Espacio Deportivo privado	35,9	2,5	49,1	3,5	54,5	3,9
Urbanizaciones Cerradas	0	0	150,7	10,7	347,6	24,6
Suelo Rústico	72,7	5,2	223,7	16	162,5	11,5
Suelo Agrícola	1245,2	88,2	801,7	57	588,3	41,7
Comercio	0	0	4,8	0,3	18,9	1,3
Terreno Privados	20,5	1,5	61,4	4	94,0	6,7
Total	1411,2	100	1411,2	100	1411,2	100

Fuente: Elaboración sobre datos de los mapas de uso del suelo del sector, correspondientes a los años 1990, 2000 y 2017.

El 46,8% del suelo se encuentra urbanizado en la actualidad, correspondiendo el 38,6% del mismo a usos privados, donde el más predominante es el suelo destinado a urbanizaciones cerradas, con el 24,6%.

Si bien el 53,2% del sector permanece como suelo rural, el 11,5% del mismo corresponde a la categoría de suelo rustico, es decir suelo potencialmente urbanizable.

Solo un 6,5% del suelo del sector corresponde a producción pública: la promoción de vivienda 5% y el 1,5% restante destinado a la educación pública y los equipamientos urbanos (espacios verdes y deportivos).

Los asentamientos populares no han sufrido, a lo largo de todo el período estudiado, mejoras cualitativas significativas respecto a las condiciones en su calidad de vida.

El cambio de suelo descripto explica como el desarrollo del sector, gracias a la apertura de la avenida, ha sido destinado a usos privados de lujo, para un grupo social reducido: urbanizaciones cerradas, centros comerciales, emprendimientos educativos de alto nivel, clubes privados entre otros.

Por lo tanto se concluye que la apropiación de las plusvalías urbanísticas generadas a partir de la intervención del estado, ha quedado en manos de privados, aumentando no sólo la especulación inmobiliaria, sino también, permitiendo que un porcentaje totalmente despreciable de 1% sea destinado a espacios públicos.

De esta manera se comprueba como dicha apropiación, considerada uno de los instrumentos que posee el estado para corregir la inequitativa distribución de los bienes y servicios en la ciudad y asegurar una equidistribución para toda la población, ha sido totalmente desperdiciada.

Además, esto se verifica en una reciente nota realizada por el diario local La Gaceta con fecha del 19 de febrero de 2017, en la que se menciona un cambio en el valor del suelo próximo a la avenida, de un aumento del 5000%:

...“En 1999, el costo de un terreno en un loteo abierto lindero a la Perón promediaba entre los \$ 22 y los \$ 40 el metro cuadrado. Actualmente, cuesta desde \$ 2.000 en adelante. Los números visibilizan, con elocuencia, la onda expansiva”...

El estado ha contribuido en los procesos de fragmentación y segregación socio espacial de la población consolidando un área con una urbanización de lujo, beneficiando exclusivamente a los promotores inmobiliarios y a la población de mayor nivel adquisitivo del AMET de Tucumán que allí habita.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Calcaprina, C. (1958). *Estudio del Plan Regulador para el municipio de Tucumán 1956-1986*.

Cichero, P. (2016). Vivienda social de alta densidad en el AMET de Tucumán.

Estrategias de integración socio-espacial. Abstract en *Resúmenes de las XXIV Jornadas de Jóvenes Investigadores de la Asociación de Universidades Grupo*

Montevideo. Desafios Contemporâneos dos Jovens Investigadores no Desenvolvimento da Ciência na América Latina. (En prensa).

Ferrari, M. (2001). *Desarrollo Urbano y Patrimonio Arquitectónico de Yerba Buena* (tesis doctoral). Universidad Nacional de Tucumán, Argentina.

Gómez López, C. (2001). *Influencia de la Promoción Pública de Vivienda en el Desarrollo de la Mancha Urbana de la Ciudad de San Miguel de Tucumán. Elementos para la Comprensión de su Estructura Urbana* (tesis doctoral). Universidad Politécnica de Valencia, España.

Malizia, M. (2001). *Countries y barrios privados en el Gran San Miguel de Tucumán. Efectos y contrastes sociales* (tesis doctoral). Universidad Nacional de Tucumán, Argentina.

Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Unidad Ejecutora Central. (2013). *Estudio de Diagnóstico del Área Metropolitana de Tucumán (EDAMET)*. Universidad Nacional de Tucumán.

Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Tucumán.

Nucci, S. (19 de febrero de 2017). *Nace una nueva Yerba Buena y se impone el reto de la planificación.* La Gaceta. Recuperado de <http://www.lagaceta.com.ar/nota/719157/actualidad/nace-nueva-yerba-buena-se-impone-reto-planificacion.html>

Tucumán, Municipalidad de Yerba Buena. Honorable Concejo Deliberante. (1994). *Código de Ordenamiento Urbano. Ordenanza municipal N° 613.* Yerba Buena.